



MUNICIPALITE

Préavis 2011-2016 / N° 10

Règles communales spéciales sur les conditions d'occupation des logements subventionnés construits ou rénovés avec l'aide à la pierre dégressive et des logements modérés construits ou rénovés avec l'aide à la pierre linéaire

Rolle, le 10 août 2011

AU CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

Le présent préavis a pour but d'inviter le Conseil communal à valider les règles communales spéciales sur les conditions d'occupation des logements subventionnés construits ou rénovés avec l'aide à la pierre dégressive et des logements modérés construits ou rénovés avec l'aide à la pierre linéaire.

1.	PREAMBULE
-----------	------------------

En 2009, la Municipalité a décidé d'établir un règlement communal sur les conditions d'occupation des logements subventionnés. La Société Coopérative d'Habitation de Rolle (SCHR) sollicitait depuis longtemps un règlement afin de mieux gérer l'occupation des appartements du parc administré par la Coopérative.

Avant de préparer un projet de règlement, la Municipalité a commandé un état des lieux du logement à Rolle et environs afin d'avoir une idée plus précise de la situation du logement dans la région rolloise. Le mandat a été attribué à M. Daniel Depelteau, consultant externe recommandé par le SELT (Service de l'environnement, du logement et du tourisme) du Canton. Ce dernier avait déjà participé à des études similaires pour la ville de Nyon et le Conseil Régional.

2.	DESCRIPTION DU PROJET
-----------	------------------------------

M. Depelteau a effectué son rapport entre septembre 2009 et janvier 2010. Il a travaillé avec les services cantonaux, communaux et la SCHR. Son important réseau au sein des services du Canton lui a permis d'obtenir les chiffres et les statistiques utiles à la réalisation de l'étude.

Le rapport final a été remis à la Municipalité le 22 janvier 2010 et a fait l'objet d'une présentation par son auteur. A partir du rapport Depelteau, La Municipalité a défini sa politique du logement pour les années à venir, à savoir l'aide à la pierre par la construction d'au moins 18 logements à loyers modérés sur la parcelle du Maupas. Elle a également décidé d'établir un règlement communal pour les appartements gérés par la SCHR et d'apporter une réponse au postulat de M. Patrick Bréchon du 25 novembre 2008 demandant l'acquisition de terrains constructibles et la construction de logements à prix abordables.

Le 9 juin 2010, la Municipalité a répondu au postulat Bréchon avec les conclusions suivantes :

1. Adopter une politique du logement autour de 4 objectifs principaux et prioritaires qui sont :
 - a) mettre à disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins et favoriser un équilibre démographique satisfaisant ;
 - b) maintenir une certaine mixité de la population ;
 - c) pallier les déficiences du marché pour le renouvellement de logements à loyers modérés ;
 - d) garantir la disponibilité des logements relevant de cette politique par une gestion fine des critères d'attribution ;
 et par un objectif secondaire à plus long terme : assurer une certaine stabilité pour le renouvellement des logements à loyers modérés.
- 2) Finaliser le projet de règlement sur le logement d'ici la fin de l'année 2010.
- 3) Régler la question des droits de superficie de l'ensemble du parc immobilier de la SCHR.
- 4) Utiliser la parcelle du Maupas pour la construction d'un immeuble locatif destiné à des logements à loyers modérés, et à des surfaces d'utilité publique au rez de chaussée ; étudier le financement du projet d'ici la fin de l'année 2010.

Une fois la politique du logement définie par la Municipalité, cette dernière a mandaté le dicastère des Affaires sociales pour établir un règlement communal sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier de la Commune. Pour rappel, la SCHR gère 9 logements subventionnés et 107 autres appartements font partie du parc immobilier rollois à loyer modéré. Si les règles d'attribution des logements subventionnés sont assez claires, elles sont bien plus floues pour les logements sortis du subventionnement, d'où la demande de la SCHR de pouvoir s'appuyer sur des règles communales.

Fin juin 2010, un premier projet a été rédigé et soumis au SELT et à la SCHR pour consultation. Ce premier règlement a fait l'objet de remarques de la part du SELT et de la SCHR. De nombreuses modifications ont été demandées de part et d'autre entre juin 2010 et mars 2011. En tout, 7 versions ont été nécessaires avec de nombreuses coupes dans les textes d'une version à la suivante, pour aboutir au projet final du 17 mars dernier validé par les deux parties.

La difficulté dans l'établissement du règlement provenait d'une spécificité de la Commune de Rolle. En effet, dans les autres communes, en principe plus rien de particulier n'est entrepris lorsque les logements sont remis au marché libre. A Rolle, la SCHR continue de gérer le parc immobilier selon les critères d'attribution des programmes d'aide, bien que n'étant plus aidés. Il s'agissait donc de fixer les règles pour cette catégorie d'appartements toujours gérés par la SCHR et de les intégrer dans le règlement communal (afin d'éviter deux règlements distincts, solution à laquelle la SCHR avait renoncé).

Face à ces particularités rolloises, le SELT a fait sa propre analyse en septembre 2010. Le résultat de cette analyse a provoqué certains nouveaux changements dans le règlement et la disparition de certaines clauses.

Le SELT a approuvé une version finale le 17 mars 2011 et la SCHR a donné son accord le 25 mai 2011. Malgré les nombreuses coupes effectuées au fil des différentes versions, il faut préciser que ce règlement n'est pas plus exhaustif que ceux d'autres villes. A Lutry, il comporte 4 articles, à Bussigny et à Orbe, 5. Quant à celui de Morges, il se compose de 4 articles ; le règlement Nyon en dénombre 7.

Le temps pris à la rédaction de ces règles communales a permis à la Municipalité de mettre de l'ordre dans ses conventions avec le Canton et de se rendre compte de la complexité de la gestion des logements sortis du subventionnement. En effet, ces logements ont été construits à des époques différentes, sous des régimes d'aides différents. Les plus anciens ne prévoyaient pas le respect strict des critères d'attribution. Il était nécessaire de définir des règles qui puissent s'appliquer uniformément à l'ensemble des logements.

* * * * *

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS**LE CONSEIL COMMUNAL DE ROLLE,**

vu le préavis 2011-2016 / N° 10 de la Municipalité du 10 août 2011

entendu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

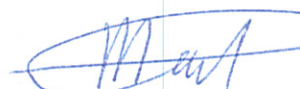
1. Adopte les règles communales spéciales sur les conditions d'occupation des logements subventionnés construits ou rénovés avec l'aide à la pierre dégressive et des logements à loyers modérés construits ou rénovés avec l'aide à la pierre linéaire.

* * * * *

Approuvé par la Municipalité en séance du 1^{er} septembre 2011

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic


Jean-Noël Goël



Le Secrétaire


Pascal Petter

Annexe : règles communales précitées

1^{ère} séance avec la Commission : mardi 27 septembre 2011 à 18h.00 (salle Chinet)

Municipal délégué : M. Denys Jaquet



MUNICIPALITE

Règles communales spéciales sur les conditions d'occupation des logements subventionnés construits ou rénovés avec l'aide à la pierre dégressive et des logements à loyers modérés construits ou rénovés avec l'aide à la pierre linéaire

Préambule

¹ Le règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (ci-après : RCOL) est applicable aux logements bénéficiant de l'aide à la pierre dégressive octroyée par l'État de Vaud et la Commune (ci-après : les logements).

² Le règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (ci-après : RCOLLM) est applicable aux logements construits ou rénovés avec l'aide à la pierre linéaire octroyée de l'État de Vaud et de la Commune (ci-après : les logements).

³ En application des articles 12 al. 2 RCOL et 13 al. 2 RCOLLM, la Commune édicte les règles communales spéciales suivantes :

Art. 1 – Types d'autorisation d'établissement ou de séjour

¹ Les logements peuvent être loués à une ou des personnes de nationalité suisse ou titulaires d'une autorisation de séjour à l'année ou d'établissement (permis B ou C).

Art. 2 – Dérogations

¹ Dans des cas exceptionnels, la Municipalité peut autoriser l'octroi d'un logement à un candidat qui ne remplit pas les critères prévus à l'article 1.

Art. 3 – Sous-location

¹ La sous-location des logements n'est pas autorisée.

Art. 4 – Résiliation du bail

¹ Le bail d'un logement construit ou rénové avec l'aide à la pierre dégressive de l'État de Vaud et de la Commune peut être résilié pour sa prochaine échéance lorsque les aides des pouvoirs publics sont supprimées par l'État en application des dispositions cantonales (art. 21 RCOL).

² Lorsque les aides des pouvoirs publics sont supprimées par l'État, la Municipalité peut demander au bailleur de résilier le bail pour sa prochaine échéance.

Art. 5 – Recours

¹ Les décisions de la Municipalité rendues en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, dans un délai de 30 jours dès leur notification. La loi sur la procédure administrative est applicable.

Art. 6 – Entrée en vigueur

¹ Le présent règlement entre en vigueur dans les 20 jours dès la publication dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud, de son approbation par le Département de l'Économie.

* * * * *

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 14 juillet 2011

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Le Secrétaire

Jean-Noël Goël

Pascal Petter



Adopté par le Conseil communal de Rolle dans sa séance du _____

Au nom du Conseil communal

Le Président

La Secrétaire

Nicolas Walter

Violaine Cherpillod

Approuvé par le Département de l'Economie, le _____

Le Chef du Département